

Erneuerung und Renovation am Beispiel der Wohnbaugenossenschaft "Alpenblick" Thun

Autor(en): **Höhn, Jakob**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **52 (1977)**

Heft 6

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104700>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Erneuerung und Renovation am Beispiel der Wohnbaugenossenschaft «Alpenblick» Thun

An der Generalversammlung der WBG Alpenblick vom 15.4.77 haben die Mitglieder der 235 Wohnungen umfassenden Genossenschaft mit grossem Mehr die Durchführung von Erneuerungsarbeiten der Küchen, Bäder und der Heizanlage beschlossen.

Gesamte Kosten laut Kostenschätzung Fr.4730000.-, Mietzinserhöhung Fr.91.- pro Wohnung und Monat.

Die Häuser wurden in den Jahren 1947 bis 1952 gebaut. Sie wurden unterschiedlich durch Bund, Kanton und Gemeinde subventioniert.

In den 25 bis 30 Jahren war es immer ein Anliegen des Vorstandes, den Unterhalt der Wohnungen auf einem guten Stand zu halten. Renovationen der Zimmer (Tapeten, Anstriche) Sonnenstoren, Apparate, wurden in einem festen Turnus durchgeführt. Aber auch Erneuerungen zeigte man sich nicht verschlossen. Schon 1959 wurden in allen 3 Siedlungen die aus der Kriegszeit stammenden Koksraumluftöfen durch eine zentrale Warmwasserheizung ersetzt. Diese erhebliche Wohnwertsteigerung brachte als Nebengeschenk auch geringere Renovationskosten. Die Verschmutzung durch Rauch, Russ, Kohlenstaub, aber auch Feuchtigkeitsschäden fielen fortan aus. Anschliessend wurden die soliden Kupferwaschherde durch Waschautomaten ersetzt. Eine Erleichterung für die Hausfrau. Alle diese Renovationen und Erneuerungen brachten neben einer laufenden Kapitalzinssteigerung eine sukzessive Mietzinserhöhung mit sich, für die alle Genossenschafter volles Verständnis aufbrachten. Kostete eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung 1948 im Durchschnitt Fr. 155.- pro Monat, betrug die Miete Ende 1976 Fr.315.- und nach beschlossener Erneuerung wird sie auf Fr.406.- ansteigen. Trotz einer Verdoppelung der Mieten, die auf der reinen jährlichen Kostendeckung beruhten, konnten verhältnismässig wenig Reserven bzw. Rückstellungen für Gebäudeunterhalt und kommende grosse Renovationen getätigt werden. Eine Situation, die in den weitaus meisten Genossenschaften im Kt. Bern erkennbar ist.

Die gesamten Erstellungskosten betragen nach Abschluss der Heizungs- und Waschküchenerneuerung 1960 Fr.7014000.-. In den rund 27 Jahren konnten Fr.1140000.- amortisiert werden = rund 16%. Persönlich bin ich der Meinung, die hypothekarische Belastung eines Gebäudes sollte innert längstens 100 Jahren auf Null amortisiert sein, so

dass dann über den reinen Wert des Grundstückes verfügt werden kann. Wir können nicht wissen, ob die gewaltige Geldentwertung der letzten 30 Jahre auch nur im verminderten Masse anhält. Sachwertschulden werden sich dann, nicht wie bis anhin, durch die Geldentwertung automatisch so reduzieren, dass der reine Grundstückswertanstieg die hypothekarische Belastung eines Gebäudes übersteigt. Es ist sicher nicht klug, wenn wir diese für den Schuldner sicher angenehme Erfahrung unbedenken in die Zukunft projizieren. In unserem Falle wurde deshalb bei der Berechnung der neuen Mietzinsaufschläge, die die Erneuerungs- und Renovationskosten von 4,7 Millionen Franken mit sich bringen, eine starke Amortisation eingebaut. Wir müssen uns bewusst sein, dass Erneuerungs- und Renovationskosten keine echte wertvermehrnde Aufwendungen darstellen. Es stellt dies zu einem grossen Teil Ersatz von durch Veralterung und Abnutzung untergegangenen Werte dar. Dank der grosszügigen Unterstützung des Vorhabens durch die Bundesaktion für die Erneuerung von Altwohnungen und dem kapitalzinsgünstigen Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen konnte die Mietzinserhöhung in einem erträglichen Rahmen gehalten werden.

Finanzierung und Lastenberechnung

1. Neuaufnahme von Hypothekendarlehen	
- 1000000.- à 5%	Fr. 50000.-
- 2790000.- à 5½%	Fr. 153450.-
- 700000.- à 4%	Fr. 28000.-
(zinsgünstiges Darlehen des SVW)	
- 240000.-	
Erhöhung des Anteilscheinkapitals um 5% der Erneuerungskosten zinslos	
	Fr. --.-
<hr/>	
4730000.- = Totale Finanzierung	
<hr/>	
Kapitalzins 4,9%	Fr. 231 450.-
<hr/>	
2. Amortisationen	
- 2% von Fr. 2790000.- (50 Jahre)	Fr. 55800.-
- 5% von Fr. 700000.- (20 Jahre)	Fr. 35000.-
<hr/>	
Total jährliche Amortisation	Fr. 90800.-
<hr/>	
3. Steuern, Unterhalt und Verwaltung	
- 0,6% der Erneuerungskosten	Fr. 28950.-
<hr/>	

4. Zusammenfassung	
- Kapitalzinsen	Fr. 231 450.-
- Amortisation (wenn möglich = Abschreibung)	Fr. 90800.-
- Steuern, Unterhalt und Verwaltung	Fr. 28950.-
<hr/>	
Total Belastung	Fr. 351 200.-
- Kapitalzinszuschuss des Bundes, jährlich während 6 Jahren, gestützt auf das WEG vom 4.10.74 und BB vom 20.6.75	= Fr. 94 540.-
(Mietzinssenkung Fr. 33.50 pro Wohnung und Monat)	
<hr/>	

Total Mehrbelastung nach Erneuerung	Fr. 256 660.-
<hr/>	
Total Mietzinsaufschlag	Fr.91.- pro Wohnung und Monat.

Beim Bemühen um eine grössere Abtragung der Hypothekarschulden steht die steuerliche Behandlung auf einer anderen Seite geschrieben. Unsere Steuerverwaltungen (es sind nicht unsere Feinde, die man mit allen Mitteln hintergehen muss: schlussendlich war es diese staatliche Stelle, die die Gelder aufbringen musste, mit denen man unsere Wohnungen in grosszügigster Weise subventionierte und wir 30 Jahre davon zehren konnten.), die heute gezwungen sind, aus jeder Ritze und dem Sparstrumpf das herauszuholen, was nun einmal des Staates ist, werden diese starke Amortisation nicht unbedenken lassen. Es muss von einem gesunden, volkswirtschaftlichen Standpunkte aus auch von der Steuerbehörde anerkannt werden, dass Erneuerungsaufwendungen einer wesentlich höheren Abschreibungsquote unterstellt werden müssen, als man dies bei neu erstellten Liegenschaften vorsieht. Erneuerungskosten sind im Grunde genommen, wie schon erwähnt, nicht wertvermehrnde Anlagen, die sich auch über Perioden der Geldentwertung hinweg erhalten, sondern es sind Aufwendungen, die dem Erhalten eines bestehenden Wertes dienen. Demnach sollte die Tilgung solcher Kosten nicht steuerlich belastet werden. (Ich bin steuerrechtlich völlig ungebildet und versuche mit dem gesunden Menschenverstand dem angeschnittenen Problem Herr zu werden.) Die Versuchung ist sehr gross, angesichts des gegenwärtigen Kapitalangebotes, die Amortisationen zu vernachlässigen, die Mieten zu senken, um keine Steuern bezahlen zu müssen. Diese Vogel-Strauss-Politik wird uns schon in 20 Jahren ein übles Erwachen bringen. Wir

würden heute schon in einer äusserst prekären Situation stehen, wären uns heute die Zeitumstände auf der Kapitalmarktseite nicht so günstig gewogen. (Beachten Sie auch die Artikel unseres Verbandspräsidenten A. Maurer aufmerksam. Auch ihn beschäftigen diese Probleme sehr.)

Die Erneuerung von der baulichen Seite her gibt ebenso viele grundsätzliche Probleme zu überdenken.

Wenn einmal die Bestandaufnahme über den Zustand der Liegenschaften erstellt und analysiert ist, stellt sich die Frage, auf welche Teile der Liegenschaft soll sich die Erneuerung erstrecken. Ist eine totale Erneuerung angezeigt? Das ist dann meistens der Fall, wenn an einer Liegenschaft in weitem Masse Raubbau getrieben wurde, d. h. wenn in den letzten 30 bis 50 Jahren überhaupt nichts erneuert wurde. Dies trifft auf viele Altliegenschaften zu, für die man unter dem Mietzinsstopp keine Mittel für die Erneuerung aufbringen konnte oder wollte. Solche Totalerneuerungen kosten gleichviel oder in krassen Fällen sogar mehr als ein Neubau.

Unser Fall «Alpenblick» liegt nicht so. Die Wohnungen wurden, wie erwähnt, laufend in gutem Zustande gehalten. Aber die im Kriege entwickelten Stahlblechablaufrohre begannen nach 25 Jahren durchzurosten. Aber auch die Gasherde, Backöfen, Gasboiler und Gasdurchlauferhitzer versagten nach und nach ihre Dienste. Ersatzteile sind nur noch teilweise erhältlich. Von der Wohnungsmarktseite her musste der Vorstand feststellen, dass seine preisgünstigen Wohnungen von der jüngsten Generation, ihrer veralteten Ausrüstung wegen, nicht mehr gefragt wurden. Andererseits erkennt man auch die bittere Tatsache, dass die Sterbeziffer unter den langjährigen, sesshaften Genossenschaftlern sichtlich zunimmt. Lässt man den heutigen Zustand bestehen und begnügt man sich mit Flickwerk von der Hand in den Mund, läuft die Genossenschaft der Gefahr entgegen, die Wohnungen in absehbarer Zeit nicht mehr an den Mann bringen zu können.

Der Vorstand erkannte diese Situation nicht zuletzt durch die aufklärenden Vorträge innerhalb unseres Verbandes, und unterbreitete der GV 1976 das Problem. Er verlangte einen Planungskredit, um die Möglichkeiten der Erneuerung prüfen zu können. Mit überzeugender Mehrheit wurde dem Antrag zugestimmt.

Der mit der Erneuerung beauftragte Architekt setzte sich seinerseits mit erfahrenen Spezialingenieuren der Heizungs- und Sanitärbranche zusammen und unterbreitete der Genossenschaft folgende Vorschläge zur Beurteilung:

Grundsätzlich wurde vorgeschlagen, die Erneuerung auf die Sektoren Küche, Bad und eventuell Heizungsanlage zu

beschränken, da sich hier die Erneuerung gebieterisch aufzwingt, die übrigen Teile der Wohnung aber durch die laufenden Renovationen gut erhalten sind. Diese Abgrenzung erfolgte, um im Rahmen des zinsmässig Verkräftbaren zu bleiben. Natürlich könnte man auch die Türen und Fenster erneuern, doch begnügt man sich mit einzelnen Reparaturen und Korrekturen, die über den laufenden Unterhalt bezahlt werden. Eine zusätzliche Isolation der Fassaden und des Daches brächte sicher Energieeinsparungen. Da aber die Häuser von Anfang an solide gebaut wurden, sind diese nicht so gross, dass sie den hierzu erforderlichen Kapitalzinsaufwand decken könnten. Da sich auf Grund des heutigen Zustandes der Bauwerke weder eine Fenster- noch eine Fassadenrenovation aufzwingt, werden Erneuerungsarbeiten in dieser Richtung auf eine spätere Renovationsetappe verschoben. Auf Grund dieser Eingrenzung der Erneuerungsarbeiten sind folgende Varianten vorgeschlagen worden. Dabei sind für Thun die folgenden speziellen Verhältnisse zu beachten. Die Stadt Thun hat den rund 2000 Genossenschaftswohnungen, die sie finanziell wesentlich unterstützt hat, die Pflicht auferlegt, Gas für das Kochen und die Warmwasseraufbereitung zu verwenden, um das damals eben neu ausgebaute Gaswerk tragen zu helfen.

Vorschlag I

Erneuerung des Ablaufsystems, Warmwasserversorgung von einem Gasautomat pro Wohnung, Erneuern der Kochherde, Kühlschrank 160 l, neues Küchenbuffet, Dampfabzug, teilweise neue Gas- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Kostenschätzung

Fr. 14 500.- pro Wohnung

Vorschlag II

Erneuerung wie I jedoch zentrale Warmwasserversorgung mit gasbeheiztem Warmwasserspeicher pro Haus. Neue Warmwasserleitungen, Armaturen, Entlüftungskamine.

Kostenschätzung

Fr. 18 300.- pro Wohnung

Vorschlag III

Erneuerung wie I und II, jedoch Ausbau der zwei Heizzentralen, neue Hochleistungskessel mit höherem Nutzungsgrad, Unterstationen in jedem Wohnblock, Transformierung der von der Zentrale gelieferten Wärme in Warmwasserheizung und Gebrauchswasseraufbereitung. Neue fein abgestimmte Wärmesteuerung pro Haus und in jedem sonnseitigen Zimmer. Energieträger für die Warmwasseraufbereitung Öl, für das Kochen Gas.

Kostenschätzung

Fr. 19 500.- pro Wohnung

Vorschlag IV

Die Gemeinde löscht die seinerzeitige Verpflichtung zum Gasbezug, da die Gasversorgung der Region auf eine neue Grundlage gestellt werden muss, die heute noch nicht endgültig abgeklärt ist. Die Genossenschaft verpflichtet sich aber, sofern die Region sich einem Erdgasverbundsystem anschliesst, ein Drittel des Energieverbrauches mit Erdgas zu decken und zwar so: die beiden Heizzentralen erhalten Hochleistungskessel in denen $\frac{2}{3}$ des Wärmebedarfes mit Öl gefeuert wird. Je 1 bestehender Heizkessel bleibt in Betrieb, bis die Gasversorgung Region Thun entschieden ist. Wenn dies zutrifft, wird ein Gasfeuerungshochleistungskessel eingebaut, der den restlichen Energiebedarf von $\frac{1}{3}$ übernimmt. - Vorteile: 3 Energieträger, Öl, Gas, Elektrisch; Gas nur noch an zwei gut überwachbaren Verbrauchsstellen, ergibt hohen Wirkungsgrad und billigeren Gastarif. Die übrige Erneuerung wie Vorschlag III, jedoch mit Elektroherd und Backofen.

Kostenschätzung

Fr. 20 100.- pro Wohnung

Kostennutzenanalyse

Bei der Verzinsung und Amortisation der neuen Installationen und unter Berücksichtigung der folgenden Energiepreise

- Kochgas	Fr. 0,45/m ³
- Gas Wärmetarif	Fr. 0,32/m ³
- Öl pro 100 kg	Fr. 35.-

ergeben sich für einen mittleren Haushaltverbrauch folgende Betriebskosten

Vorschlag I	Fr. 706.- pro Jahr
Vorschlag II	Fr. 865.- pro Jahr
Vorschlag III	Fr. 642.- pro Jahr
Vorschlag IV	voraussichtlich wie III

In vier Etappenversammlungen und anhand eines ausführlichen Berichtes wurden die vier Varianten mit den Genossenschaftlern eingehend diskutiert und viele gute Anregungen zur weiteren Verarbeitung entgegengenommen. Die Generalversammlung beschloss, die Variante IV ausführen zu lassen.

Überbauung Roggli-Gut der WBG Alpenblick Thun

